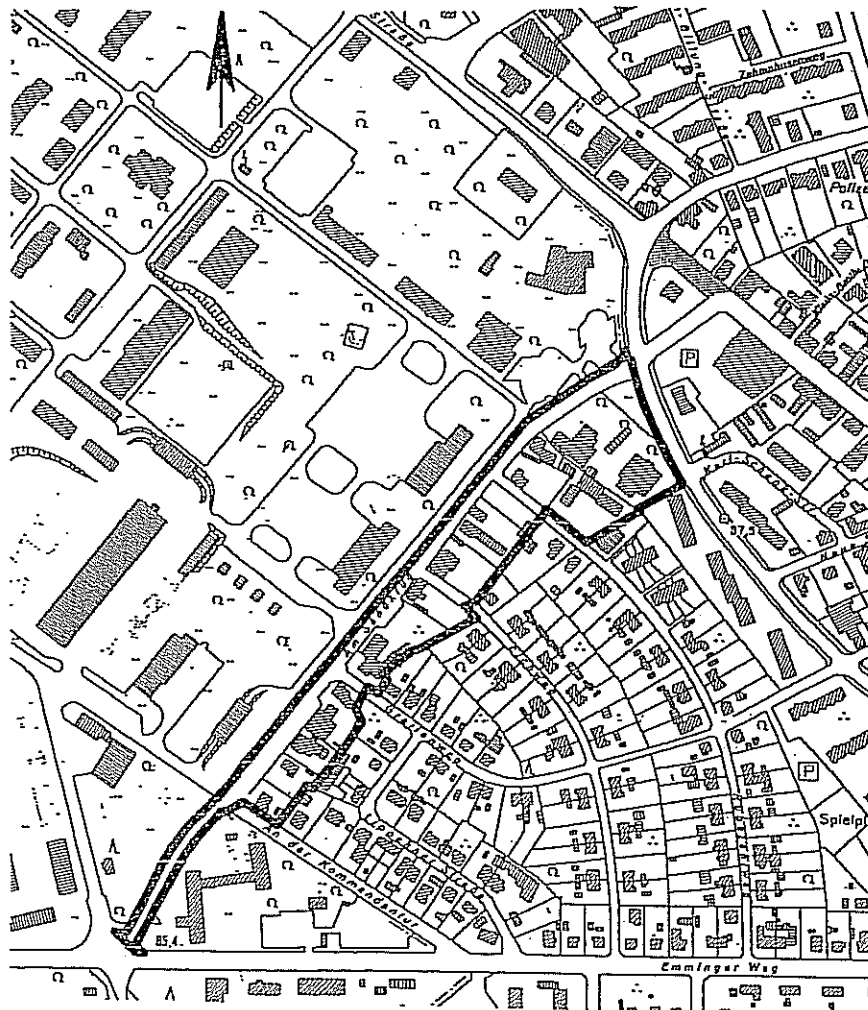




STADT MUNSTER

Neuaufstellung mit Erweiterungen
des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Sandkrug“
der Stadt Munster
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung



Stand: Satzungsbeschluss
August 2008

Inhalt

Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Vorbemerkung
2. Ziel der Neuaufstellung
3. Grundlagen der Planung
4. Geltungsbereich des Bebauungsplans
5. Städtebauliche Werte
6. Festsetzungen des Bebauungsplans
7. Hinweise zum Bebauungsplan und zum Verfahren der Aufstellung
8. Ver- und Entsorgung
9. Abwägung

Teil II Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.

Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Vorbemerkung

Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Sandkrug“ ist von aufgegebener Bausubstanz, Leerstand und heterogener Nutzung der übrigen Grundstücke durch Polizei, Getränkemarkt, Bordell, Wohnen und Gastronomie gekennzeichnet.

Die „Nato-Straße“ war ehemals die „Amüsiermeile“ der Garnisonstadt Munster.

Durch Strukturveränderungen und Verhalten der Soldaten haben sich Nutzungsansprüche und Angebote nachhaltig verändert, so dass das ursprünglich reichhaltige Gastronomieangebot in diesem Straßenzug nach und nach aufgegeben wurde. Eine Folgenutzung ergab sich in der Regel nicht.

Auch im Innenstadtbereich zeigt sich mit den vielen Leerständen bereits seit längerer Zeit der Nachfragerückgang an Gastronomie und Vergnügungsstätten.

Diesen Veränderungen ist durch Anpassung der städtebaulichen Konzeption Rechnung zu tragen.

Der Rat der Stadt Munster hat am 22.04.2004 einen Grundsatzbeschluss zu Schwerpunkten des Einzelhandels in Munster gefasst. Demnach sollen die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung von großflächigem Einzelhandel und Discountern die Bereiche Wilhelm-Bockelmann-Straße / Friedrich-Heinrich-Platz und Söhlstraße / östliche Wagnerstraße sein. Die Umsetzung dieser städtebaulichen Planungsabsichten zur Erhaltung und Stärkung dieser Entwicklungsschwerpunkte erfordert den bauplanungsrechtlichen Ausschluss dieser Nutzungsarten in den übrigen Gebieten, in denen diese Nutzungen noch erlaubt sind.

Der Verwaltungsausschuss hat zur Vorbereitung des genannten Grundsatzbeschlusses am 25.03.2004 beschlossen, u. a. einen Teil des Bebauungsplans „Am Sandkrug“ mit dem Ziel zu ändern, die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel oder Discountern dort auszuschließen.

Der Änderungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 27.03.2004 öffentlich bekannt gemacht. Da sich jedoch weitere Entwicklungen im Bereich des Geltungsbereiches abzeichneten, wurde die Änderungsplanung zunächst nicht weiter verfolgt, um diese weiteren Entwicklungen ggf. planungsrechtlich begleiten zu können.

Zur Behebung wesentlicher durch Leerstand und Verfall verursachter städtebaulicher Missstände haben die Stadtwerke Munster GmbH zwischenzeitlich rd. 4.500 m² Grundstücksfläche erworben und die aufstehende Bausubstanz abgebrochen. Eine Vermarktung und Neunutzung ist vorgesehen und zum Teil bereits begonnen. Diese Grundstücke liegen nicht im Bereich des Änderungsbeschlusses vom 27.03.2004.

Auf Grund der o. a. Ausführungen sind Änderungen und Anpassungen von Festsetzungen zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Absichten in ca. 2/3 des Geltungsbereiches des bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Sandkrug“ erforderlich. Daher wird der gesamte Bebauungsplan neu aufgestellt. Dies ermöglicht neben den erforderlichen Änderungen und Anpassungen von Festsetzungen die Verwendung einer aktuellen Kartengrundlage und somit eine verbesserte Lesbarkeit.

2. Ziel der Neuaufstellung

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes soll die bereits eingeleitete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich absichern und gemischte Nutzungen einschließlich Wohnen ermöglichen.

Die Änderung umfasst daher

1. Anpassung der Festsetzungen an die veränderte städtebauliche Konzeption,
2. Ausschluss von Nutzungen zur Sicherung städtebaulicher Planungsabsichten,
3. Aktualisierung der Plangrundlage.

3. Grundlagen der Planung

3.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt, südlich der Hindenburgkaserne.

3.2. Raumordnung und Landesplanung

Munster ist Mittelzentrum. Gem. Landesraumordnung und Landesplanung sind zur Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Funktion entsprechende Einrichtungen und Arbeitsplätze bereit zu halten.

3.3. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan 1995 des Landkreises Soltau-Fallingb. enthält für den Planbereich keine relevanten Aussagen und Darstellungen.

3.4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich M – gemischte Bauflächen dar.

3.5. Topographie / derzeitige Nutzung

Das Plangebiet fällt von Süd nach Nord leicht ab.

Im Plangebiet sind Nutzungen wie Polizeikommissariat, Gastronomie, Bordellbetrieb, Therapiezentrum und Krankengymnastik, Getränkemarkt sowie Wohnnutzung vorhanden.

Die südöstlich angrenzende Nutzung ist Wohnen, die nordwestlich angrenzende Nutzung ist Kaserne.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst alle durch die Straße am Sandkrug erschlossenen Grundstücke sowie die Straßenfläche selbst und ist somit bis auf Kleinstparzellen von insgesamt ca. 225 m², die bislang nicht überplant waren, deckungsgleich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

5. Städtebauliche Werte

Geltungsbereich	32.300 m ²
MK-Kerngebiet	11.300 m ²
MI-Mischgebiet	11.400 m ²
Verkehrsfläche	8.900 m ²
Öffentliche Grünfläche	700 m ²
Versiegelte Fläche GRZ neu	11.350 m ²
Versiegelte Fläche GRZ alt	13.630 m ²

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1. Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

Die Festsetzung des Kerngebietes zwischen Danziger Straße und Rübezahlweg entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Allerdings sind zur Unterstützung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung Vergnügungsstätten wie z.B. Bordellbetriebe, Tankstellen und Waschanlagen sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und Discounter nicht zulässig. Wohnungen sollen wegen der vorhandenen und weiterhin angestrebten Durchmischung gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig sein.

Nutzungen, soweit baurechtlich genehmigt, genießen Bestandsschutz.

Entschädigungsansprüche aufgrund der geplanten Nutzungsänderungen sind gem. § 42 BauGB nicht herzuleiten.

6.2. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Für die bisher als Kerngebiet festgesetzte Fläche zwischen Rübezahlweg und An der Kommandantur wird Mischgebiet (MI, I) festgesetzt.

Ziel ist, zusätzlich zur vorhandenen, gewerblichen Nutzung Wohnnutzung zuzulassen.

Darüber hinaus sollen nur Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 zulässig sein. Ausnahmen sind auch unter Berücksichtigung der im benachbarten Bebauungsplan festgesetzten Wohnnutzung nicht vorgesehen.

Nutzungen, soweit baurechtlich genehmigt, genießen Bestandsschutz.

Entschädigungsansprüche aufgrund der geplanten Nutzungsänderungen sind auch hier gem. § 42 BauGB nicht herzuleiten.

Der vorhandene öffentliche Parkplatz ist aufgrund der geänderten Struktur des Plangebietes entbehrlich und wird als Baufläche in das Mischgebiet einbezogen.

6.3. Bauweise

Es ist entsprechend des Bestandes und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eine 2geschossige offene Bauweise festgesetzt.

Lediglich für den Bereich der Neubebauung zwischen Elch- und Greifenweg ist unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung eine eingeschossige Bauweise vorgesehen.

6.4. Öffentliche Grünfläche

Anstelle der Verkehrsfläche zwischen dem Kerngebiet und der Danziger Straße ist die vorhandene öffentliche Grünfläche entsprechend festgesetzt.

6.5. Erschließung

Die zur Erschließung der Grundstücke vorhandenen öffentlichen Straßen sind entsprechend festgesetzt.

6.6. Textliche Festsetzungen

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude, zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, zum Abstand von Garagen entlang der Straße sowie zur Wiederherstellung ehemals vorhandener Grünstrukturen sind aus stadtgestalterischen Gründen textliche Festsetzungen vorgesehen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind im Einmündungsbereich B 71 Danziger Straße / Am Sandkrug Sichtdreiecke festgesetzt, die von Aufwuchs freizuhalten sind.

6.7. Örtliche Bauvorschrift

Zur gestalterischen Einbindung der Neubebauung in die vorhandene Stadtlandschaft sind folgende Gestaltungsvorschriften festgesetzt:

1. Dächer
 - 1.1 Als sichtbare Dacheindeckung ist nur Material in den Farbtönen Rot bis Braun sowie Anthrazit (z. B. Farbskala RAL) zulässig, glänzende, glasierte Dachbedeckung ist unzulässig.
2. Einfriedigung
 - 2.1 Die Einfriedigung ist nur auf der Grundstücksgrenze zulässig.
 - 2.2 Die an öffentliche Straßen und Wege angrenzende Einfriedigung darf maximal 1,00 m hoch sein und nur aus Holz, Stein oder Hecke bestehen. Holzzäune sind mit senkrechter Lattung, gemauerte Einfriedigungen nur aus Ziegeln oder Naturstein zulässig.
3. Freileitungen
 - 3.1 Freileitungen sind nicht zulässig (§ 56 Abs. 1 Nr. 4 NBauO).

7. Hinweise zum Bebauungsplan und zum Verfahren der Aufstellung

7.1. Eingriff/Ausgleich

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes lassen insgesamt eine Versiegelung zu von

13.630 m².

Die Änderungen der Neuaufstellung lassen eine Versiegelung zu von 11.350 m².
Die Planung reduziert den Eingriff um 2.280 m².
Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2. Militärlärm

Aufgrund der Lage des Siedlungsgebietes der Stadt Munster zwischen den Truppenübungsplätzen Munster - Nord und Munster - Süd ist grundsätzlich von erhöhten Lärmimmissionen im gesamten Stadtgebiet auszugehen. Bei sämtlichen planerischen Überlegungen ist Voraussetzung, dass ggf. höhere Immissionswerte als die nach entsprechenden Richtlinien zugrunde zu legenden Werte hinzunehmen sind. Hinzu kommt, dass insbesondere der hier vorherrschende Schießlärm und tieffrequente Panzerlärm als eine atypische Lärmart von bisher geltenden Richtlinien nicht erfasst werden, deren Aussagekraft und Anwendbarkeit zumindest eingeschränkt ist.

Lt. vorläufiger Lärmkarte für den Truppenübungsplatz Bergen und Munster des Instituts für Lärm-schutz, Düsseldorf, in der Version 1990 liegt das Plangebiet im Bereich der Jahresmittelungspegels von 69/70 dB(C). Eine Umrechnung der dB(C)-Werte auf die verwendbaren dB(A)-Werte ist verläss-lich nicht möglich.

Im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander ist das Allgemeinwohl, die Weiterentwicklung städtischen Gemeinwesens und die räumliche Entwicklung der Stadt Munster dem Aspekt der höheren Lärmimmission gegenüberzustellen. Bei der Abwägung dieser Belange muss davon ausgegangen werden, dass der sich hier Ansiedelnde Kenntnis über die örtli-chen Gegebenheiten hat oder sich erwirbt, dass Art und Ausmaß der Immissionen ihm bekannt sind und vor Ort mittlerweile die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht haben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die auf den Truppenübungsplätzen verschossene Munition heute lediglich noch ca. ein Drittel der Mengen von 1990 beträgt.

Das Plangebiet grenzt südlich an das Gelände der Hindenburgkaserne mit ihren Einrichtungen des technischen Bereichs.

Die hieraus resultierende Immissionsvorbelastung des Plangebiets ist durch die Festsetzung von Kern- bzw. Mischgebieten berücksichtigt.

Die Truppenübungsplätze einschließlich der Kasernengelände und deren Nutzung durch die hier sta-tionierten und übenden Truppen und übenden militärischen Einheiten gehören zum Standort und sind als Vorgaben anzusehen.

Wegen dieses aufgezeigten Sachverhaltes, der besonderen Art der Emission und der außergewöhnli-chen räumlichen Situation sind wirksame Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich, entsprechende Dar-stellungen werden daher im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Auf dem Plan verweist jedoch ein Hinweis auf diesen Sachverhalt.

7.3. Verkehrslärm

Die Straße Am Sandkrug ist eine Hauptverkehrsstraße im Straßennetz der Stadt. Die sich aus dem Verkehr (3.850 KFZ/24h) ergebende Immission ist durch die Festsetzung von Kern- und Mischgebie-ten als Vorbelastung berücksichtigt.

Durch die im Jahr 2009 vorgesehene Erneuerung der Straße Am Sandkrug wird die baulich bedingte Lärmbelastung reduziert.

7.4. Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet liegt wie das Gebiet der Kernstadt Munster insgesamt innerhalb eines Vorranggebie-tes für Trinkwassergewinnung und im Einzugsbereich des Wasserwerkes. Gem. den Ausführungen des hydro-geologischen Gutachtens der Firma Geosystem-Gesellschaft für konzeptionelle Umwelt-geologie mbH, Kiel, vom 30.06.1996 sollte das Schutzgebiet des Wasserwerkes in Zone I und Zone III gegliedert werden, wobei Zone I den Bereich der Entnahmefunnen und Zone III das gesamte Ein-zugsgebiet – und somit das Stadtgebiet - umfassen soll. Diese Zone III sollte darüber hinaus in Zone III A und Zone III B unterteilt werden.

Die mit diesem Änderungsplan geplanten Nutzungen sind mit den für eine Zone III vorgesehenen Schutzziele und Schutzbedingungen zum Schutz des Grundwassers grundsätzlich vereinbar.

In den Baugenehmigungen sollte auf Folgendes hingewiesen werden:

„Das Vorhaben wird in einem Trinkwasservorranggebiet durchgeführt. Bei der Einrichtung und dem Betrieb der Baustellen sind Baumaschinen und -geräte gegen Öl- und Treibstoffverluste zu sichern. Es dürfen keine Baustoffe, die auswasch- oder auslaugbare wassergefährdende Stoffe bzw. Beimengungen enthalten, verwendet werden.

Nach Fertigstellung der Abwasserleitungen sind diese durch Druckproben auf Dichtigkeit zu überprüfen. Danach sind in regelmäßigen Zeitabständen (ca. alle 15 Jahre) Dichtigkeitsprüfungen durchzuführen.

Die Lagerung bzw. der Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen / Flüssigkeiten (z.B. Heizöl) ist mittels Anzeigenformblatt über eine Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.“

7.5. Altlasten

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde ist bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich einzuschalten. Die Bodenverunreinigungen könnten z. B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch usw.) des Bodens sein.

7.6. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 22 e Gemeindeordnung

Das Jugendparlament der Stadt wird über die Planung unterrichtet, Vertreter des Jugendparlaments nehmen an den Ausschusssitzungen teil. Der erforderlichen Beteiligung gem. § 22 e der NGO wird somit Rechnung getragen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Munster GmbH sichergestellt.

Die Stromversorgung ist durch das EWE bzw. die Stadtwerke Munster GmbH sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch die Stadtwerke Munster GmbH sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die vom Landkreis Soltau-Fallingb. beauftragten Unternehmen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Freigefälleleitungen mit Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Das Niederschlagswasser kann vor Ort über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden. Stammt es von gewerblichen Flächen, die durch Emissionen oder Immissionen mit wassergefährdenden Stoffen belastet werden können, so sind entsprechende bautechnische Maßnahmen nach der RiStWag vorzunehmen.

Der Bauherr hat im Rahmen seines Antrages auf Entwässerung die Sickerfähigkeit auf dem Grundstück zu prüfen.

Brandschutz ist durch ausreichende Löscheinrichtungen und durch Hydranten (1.600 l/min. für den Zeitraum von 2 Stunden, max. Entfernung 150 m zu jedem Gebäude) im Bereich der Straßen sichergestellt.

9. Abwägung

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden 10 Stellungnahmen abgegeben, davon zwei mit Anregungen oder Hinweisen.

1. Schreiben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 06.07.2007:

Es bestehen keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:

1. Im Knotenpunktbereich B71 Danziger Straße / Am Sandkrug sind Sichtdreiecke gem. EAHV 93 mit den Schenkellängen 10m / 70m festzusetzen. Diese sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher als 0,80 m freizuhalten (mit Ausnahme einzelner Bäume). Ein entsprechender Vermerk ist in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen.
2. Eventuelle Schutzmaßnahmen, die gegen Emissionen des Bundesstraßenverkehrs gerichtet sind, dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
3. Brauch- und Oberflächenwässer darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.
4. Neuanpflanzungen entlang der B71 sind mit der Landespflegerin bei der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Bezüglich des Hinweises zu 1. wurde bei der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nochmals angefragt, um die genaue Position der festzusetzenden Sichtdreiecke verbindlich abzusprechen. Hierbei ergab sich die Notwendigkeit von Sichtdreiecken bezogen auf den Kraftfahrzeugverkehr mit den Schenkellängen 10m/70m einerseits sowie von Sichtdreiecken bezogen auf den Fahrradverkehr mit den Schenkellängen 3m/30m andererseits. Der Hinweis zu 1. wurde mit dem Ergebnis der Rückfrage berücksichtigt.

Die Hinweise zu 2., 3. und 4. werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt.

2. Schreiben des Landkreises Soltau-Fallingb. vom 04.07.2007:

Der Landkreis bringt folgende Anregungen und Hinweise vor:

1. Die Bezeichnung des in Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist auf Grund von Abweichungen zum Umfang des bisherigen Planes mit dem Zusatz „Neuaufstellung mit Erweiterungen“ zu versehen. Zur Aufhebung des bestehenden Planes wird auf Ziffer 40.2 der VV-BauGB verwiesen.
2. Der Landkreis stellt fest, dass Bauleitplanung keine Verhinderungsplanung sei und deshalb der Ausschluss einzelner Nutzungen nicht das Ziel der Planung sondern das Ergebnis der Prüfung sein sollte. Die Begründung ist entsprechend zu überarbeiten.
3. Es wird angeregt, dass die Grünstrukturen auf den Grundstücken Am Sandkrug 22, 24 und 26 möglichst erhalten bleiben sollten bzw. dass sich eine Überbauung dieser Grundstücke möglichst an den vorhandenen Gebäuden orientieren sollte.
4. Der Landkreis weist darauf hin, dass § 2 Abs. 2 NSpPG in den durch Bebauungsplänen festgesetzten Misch- und Kerngebieten, soweit dort Wohnungen allgemein zulässig sind, die Ausweisung und das Anlegen von Kinderspielflächen vorschreibt. Der Planentwurf berücksichtigt diese Vorgabe nicht und ist entsprechend zu überarbeiten.

Die vom Landkreis vorgebrachten Anregungen und Hinweise zu 1. und 2. wurden entsprechend berücksichtigt.

Die Anregung zu 3. wird zur Kenntnis genommen. Ein Erhalt der Grünstrukturen auf den genannten Grundstücken ist nicht möglich, da diese bereits im Zuge der Abriss- und Aufräumarbeiten zur Beseitigung der vorhandenen maroden Bebauung weitestgehend entfernt wurde. Um jedoch eine neue, ähnliche Grünstruktur zu schaffen, wurde in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 7 ein Pflanzgebot aufgenommen. Die angeregte Orientierung der Neubebauung der Grundstücke an der bereits vorhandenen Bebauung ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet (siehe auch Begründung des Bebauungsplanes, Ziffern 6.3, 6.6 und 6.7).

Der Hinweis zu 4. wird zurückgewiesen. Zwar ist die Anlage eines Spielplatzes in einer Entfernung von maximal 400 m gesetzlich vorgeschrieben, jedoch kann gem. § 5 Abs. 3 S. 2 NSpPG von den Anforderungen an den Spielplatz (Entfernung und Größe) abgewichen werden, wenn hierdurch die Eignung des Spielplatzes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Im Geltungsbereich

des südöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 40 „Eichendorfsiedlung“ (Wohnnutzung; WA-Allgemeines Wohngebiet und WS-Kleinsiedlungsgebiet) befindet sich zwischen den Straßen Poststraße, Rübezahlweg, Danziger Straße, Aussiger Straße und Emminger Weg ein Spielplatz. Dieser Spielplatz ist auch für die Grundstücke entlang der Straße Am Sandkrug bestimmt (Spielplatzbereich gem. § 2 Abs. 2 S. 2 NSpPG) und hierfür auch bezüglich der Größe geeignet. Er ist von diesen Grundstücken in fußläufigen Entfernungen von ca. 440 m bis 590 m erreichbar. Im Vergleich hierzu beträgt die Entfernung des innerhalb der Eichendorfsiedlung am weitesten vom Spielplatz entfernten Grundstückes 620 m. Trotz dieser Entfernung deutlich über der gesetzlich vorgesehenen war die Eignung des Spielplatzes nicht beeinträchtigt, so dass er auch für eine Erweiterung des Spielplatzbereiches auf die Grundstücke entlang der Straße Am Sandkrug geeignet ist. Hinzu kommt, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Nutzung nicht wesentlich geändert wird und neu hinzukommende Wohnnutzung eher in geringem Umfang zu erwarten ist. Wohnnutzung hat auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine untergeordnete Bedeutung. Deshalb wird auf die Festsetzung und Errichtung eines Spielplatzes im Plangebiet verzichtet.

Im Rahmen der sich anschließenden Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden 8 Stellungnahmen abgegeben, davon 3 mit Hinweisen oder Anregungen.

Zwei Hinweise bezogen sich auf den notwendigen Bestandsschutz von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Da hier keine planungsbedingten Änderungen beabsichtigt sind, erfordern die Hinweise keine Änderungen der Planungsentwürfe. Sie wurden deshalb nach Beratung und anschließendem Beschluss des Rates der Stadt Munster zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis bezog sich auf die von der benachbarten Kaseren ausgehende Lärmemission. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in den Planunterlagen. Der Hinweis wurde deshalb nach Beratung und anschließendem Beschluss des Rates der Stadt Munster zur Kenntnis genommen.

In einer Stellungnahme der EWE Netz GmbH wurde die Berücksichtigung eines DIN-Versorgungsgrabens angeregt. Nach Rückfrage bei dem Unternehmen stellte sich heraus, dass von einem neu zu erschließenden Baugebiet ausgegangen und deshalb die Anregung vorgetragen wurde. Die Anregung wurde durch die EWE Netz GmbH für gegenstandslos erklärt, ein Versorgungsgraben wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Teil II Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes soll die bereits eingeleitete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich absichern und im Plangebiet gemischte Nutzungen einschließlich Wohnen ermöglichen.

Die Änderung umfasst daher die Anpassung der Festsetzungen an die veränderte städtebauliche Konzeption sowie den Ausschluss von Nutzungen wie z. B. großflächiger Einzelhandel, Discounter oder Vergnügungsstätten.

1.1. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

- Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 19 – 21 BNatG
- BImSchG mit 16. BImSchGVO – Lärmschutzverordnung

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan 1995 des LK SFA
(ohne relevante Aussagen für den Geltungsbereich)
- Flächennutzungsplan
- Generalverkehrsplan Fortschreibung 1997

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand wird nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

Anschließend wird festgestellt und bewertet, ob mit der Durchführung der Planung eine Veränderung des Umweltzustandes verbunden ist.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind Auswirkungen der Planung hinsichtlich Lärm und Immissionen von Bedeutung. Es sind einerseits die vom Plangebiet ausgehenden Veränderungen und Wirkungen für angrenzende Gebiete zu betrachten und andererseits die Rahmenbedingungen, die auf das Plangebiet selbst wirken.

Bewertung

Militärlärm

Aufgrund der Lage des Siedlungsgebietes der Stadt Munster zwischen den Truppenübungsplätzen Munster-Nord und Munster-Süd ist grundsätzlich von erhöhten Lärmimmissionen im gesamten Stadtgebiet auszugehen. Bei sämtlichen planerischen Überlegungen ist Voraussetzung, dass ggf. höhere Immissionswerte als die nach entsprechenden Richtlinien zugrunde zu legenden Werte hinzunehmen sind. Hinzu kommt, dass insbesondere der hier vorherrschende Schießlärm und tieffrequente Panzerlärm als eine atypische Lärmart von bisher geltenden Richtlinien nicht erfasst werden, deren Aussagekraft und Anwendbarkeit zumindest eingeschränkt ist.

Lt. vorläufiger Lärmkarte für den Truppenübungsplatz Bergen und Munster des Instituts für Lärmschutz, Düsseldorf, in der Version 1990 liegen die Plangebiete im Bereich der Jahresmittelungspegels von 69/73 dB(C). Eine Umrechnung der dB(C)-Werte auf die verwendbaren dB(A)-Werte ist verlässlich nicht möglich.

Das Plangebiet grenzt südlich an das Gelände der Hindenburgkaserne mit ihren Einrichtungen des technischen Bereichs.

Die hieraus resultierende Immissionsvorbelastung des Plangebiets ist durch die Festsetzung von Kern- bzw. Mischgebieten berücksichtigt.

Die Truppenübungsplätze und deren Nutzung durch die hier stationierten und übenden Truppen und übenden militärischen Einheiten gehören zum Standort und sind als Vorgaben anzusehen.

Verkehrslärm

Die Straße Am Sandkrug ist eine Hauptverkehrsstraße im Straßennetz der Stadt. Die sich aus dem Verkehr (3.850 KFZ/24h) ergebende Immission ist durch die Festsetzung von Kern- und Mischgebieten als Vorbelastung berücksichtigt.

Durch die im Jahr 2009 vorgesehene Erneuerung der Straße Am Sandkrug wird die baulich bedingte Lärmbelastung reduziert.

Die Planung reduziert die Nutzungsintensität und bewirkt keine Erhöhung der Emission des Verkehrs.

Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, Lärmschutzmaßnahmen sind insbesondere auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht erforderlich.

2.1.2. Schutzgut Tier und Pflanze

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Bewertung

Die durch die Planung verfolgte Reduzierung der Nutzungsintensität und des Umfangs der Versiegelung kommt langfristig dem Schutzgut Tier und Pflanz zugute

Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten, Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.1.3. Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Bewertung

Über das Vorhandensein von Altlasten, Altstandorten oder Altablagerungen innerhalb der Geltungsbe-
reiche ist nichts bekannt.

Die Reduzierung der Nutzungsintensität und der Versiegelung dient dem Schutzgut.

Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten, Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässer-
nutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächen-
wasser zu unterscheiden.

Bewertung

Die Begründung enthält Regelungen, mit denen größtmöglicher Schutz des Wassers gewährleistet ist.

Von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch die Planung ist nicht auszugehen.

2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender
verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation
zu erwarten.

Bewertung

Die Neuplanung reduziert durch Festsetzungen den Bebauungsumfang. Erhebliche klimatische Beein-
trächtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und
Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung
nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut steht das Landschaftsbild im Vordergrund.

Für das Landschaftsbild sind nachteilige Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten.

2.1.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen o.a. Schutzgüter mit zu beachtenden Auswirkungen sind für die jeweiligen Planbereiche nicht erkennbar.

2.1.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Anforderungen in Bezug auf die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB.

2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes lassen eine höhere Bebauungsdichte, höheren Versiegelungsgrad des Bodens und intensivere Nutzungen zu, deren Auswirkungen auf die Umwelt insgesamt nachteiliger sind.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Aus der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter ergeben sich keine Notwendigkeiten für Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Unvermeidbare Belastungen

Die Truppenübungsplätze und deren Nutzung durch die hier stationierten und übenden Truppen und militärischen Einheiten gehören zum Standort und sind als Vorgaben anzusehen.

Wegen dieses aufgezeigten Sachverhaltes, der besonderen Art der Emission und der außergewöhnlichen räumlichen Situation, sind wirksame Lärmschutzmaßnahmen gegen den Militärlärm nicht möglich. Auf diese situationsbestimmte Vorbelastung des Standorts ist in der Bauleitplanung hinzuweisen.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine weitere Reduzierung der Nutzungsintensität ist aufgrund der Vorbelastung und der bestehenden Baurechte im Plangebiet nicht zu rechtfertigen.

4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Maßnahmen zur Überwachung der Ausführung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht vorzusehen.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Planung ist die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung eines innerstädtischen Gebietes, das durch Struktur- und Nutzungsänderungen erhebliche Missstände aufzeigt, einzuleiten. Es sollen gemischte Nutzungen einschließlich Wohnen gefördert und planungsrechtlich abgesichert werden. Die Änderung umfasst daher die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die veränderte städtebauliche Konzeption sowie den Ausschluss von Nutzungen wie z. B. großflächiger Einzelhandel, Discounter oder Vergnügungsstätten.

Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht erkennbar.

Planungsalternativen ergeben sich aufgrund der Ausgangslage und Rahmenbedingungen nicht.

29633 Munster, im August 2008

Stadt Munster

Der Bürgermeister
In Vertretung:



